

Informationsblatt zur Kaufvertragsprüfung

Spezialisierte Rechtsanwälte aus Berlin prüfen Ihren Immobilienkaufvertrag.

Wir überprüfen für Sie Grundstückskaufverträge jeder Art. Unabhängig davon, ob es sich um ein bebauten / unbebauten **Grundstück**, eine **Eigentumswohnung** oder um ein Bauvorhaben im Rahmen eines **Bausträgervertrages** handelt.

Wir nehmen Ihre Interessen wahr. Bundesweit.

Unsere Erfahrung und Spezialisierung garantiert eine **Risikominimierung** und damit **Sicherheit** für Sie als Käufer.

Warum sollte ich meinen Kaufvertrag von einem Anwalt prüfen lassen?

Weil **keiner** der übrigen Vertragsbeteiligten Ihre Interessen vertritt. Dabei gilt in der Regel:

Der Verkäufer

möchte möglichst einen **hohen Kaufpreis** bei vollständiger **Überwälzung des Risikos** auf den Käufer beim Vertragsschluss.

Der Makler

möchte einen zügigen und **reibungslosen** Kaufvertragsabschluss für seine **Provision**. Vertragsverhandlungen sind in der Regel nicht in seinem Sinne.

Der Notar

ist zur **Neutralität** verpflichtet. Im besten Fall hält er sich an diese Verpflichtung zu Gunsten des Käufers.

Wir vertreten nur Ihre Interessen!

Dabei **prüfen** wir alle uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere den Kaufvertragsentwurf nebst Anlagen, den Grundbuchauszug, etwaige grundbuchrechtliche Eintragungen (Dienstbarkeiten, Grundschulden, Wohnrechte), die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan sowie die Gemeinschaftsordnung bei Wohneigentum, und stellen Ihnen im Rahmen eines **Gutachtens** das Ergebnis unserer Prüfung sowie notwendige Änderungen / Ergänzungen nebst Formulierungsvorschlägen zur Verfügung.

Für eine **Besprechung des Ergebnisses** sowie weiteren Fragen stehen wir Ihnen dann telefonisch und ggf. persönlich in Berlin zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte
☎ +49 30 200 75 90

Anwaltskanzlei Picaper
☎ +49 30 81 86 75 56

✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

Weitere Informationen

zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

www.rechtsanwalt.immobilien

Was kostet mich die Kaufvertragsprüfung?

Bei einer Investition von mehreren tausend Euro für eine Immobilie zählt jeder weitere Euro, der gespart werden kann. Dies ist uns bekannt. Darum gilt bei uns eine **Pauschale** für die Kaufvertragsprüfung. Diese berücksichtigt die erforderliche **Prüfungszeit der wesentlichen Vertragsunterlagen**, die Erstellung des **Gutachtens** (nebst Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen) sowie unsere **Verantwortung** und **Haftung** bei Ihrer Interessenvertretung. Die verursachten Kosten sind dabei abhängig von der Art des Grundstückes, der Nutzung sowie dem Kaufpreis.

Ein Rechenbeispiel

Die Prüfung eines Kaufvertrages über eine unvermietete, bestehende Eigentumswohnung mit einem Kaufpreis von 350.000 € kostet Sie pauschal 850 € zzgl. Mehrwertsteuer. Zum Vergleich: Die gesetzlichen Gebühren nach der Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) würden 4.066,11 € betragen. Den genauen Pauschalpreis für Ihre Prüfung entnehmen Sie bitte unserer Kostentabelle. Diese unterscheidet zunächst nach dem Kaufpreis und der Vertragsart. Für zusätzlich geprüfte Mietverträge wird ein Zuschlag von 100 € zzgl. USt. erhoben.

Kostentabelle

Kaufvertrag über ...	Kaufpreis der Immobilie			
	≤ 200.000 €	≤ 400.000 €	≤ 800.000 €	> 800.000 €
... ein unbebautes / bebautes Grundstück, Eigenheim, Haus (kein Wohnungseigentum)	450 €*	550 €*	650 €*	nach Absprache
... eine bestehende Eigentumswohnung (ohne Bauverpflichtung des Verkäufers im Kaufvertrag)	550 €*	650 €*	750 €*	nach Absprache
... ein Haus oder eine Eigentumswohnung mit Bauverpflichtung des Verkäufers (Neubau / Sanierung / Bauübernahme durch WEG)	800 €*	900 €*	1.000 €*	nach Absprache

*Preise zzgl. Umsatzsteuer von derzeit 19 %

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte
 ☎ +49 30 200 75 90
 Anwaltskanzlei Picaper
 ☎ +49 30 81 86 75 56
 ✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

Weitere Informationen

zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:
www.rechtsanwalt.immobilien

Checkliste: Welche Unterlagen und Informationen benötigen wir von Ihnen für die Prüfung?

Allgemeine Unterlagen / Informationen

- Entwurf des Grundstückskaufvertrages
- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Baugenehmigung
- Werden Gegenstände oder Wirtschaftsgüter mit verkauft?
(z.B. Küche, Heizöl, Inventar)
- Ist das Grundstück/ die Wohnung teilweise vermietet?
Wenn ja, bitte Mietverträge vorlegen.

Besonderheiten bei zusätzlichen, vertraglich vereinbarten Bauleistungen

- Baubeschreibung
Wir raten hier zusätzlich eine technische Prüfung durch einen eigenen Architekten je nach Umfang der Bauarbeiten an. Gerne stellen wir hier einen Kontakt in Berlin her.
- Skizzen der Baumaßnahmen / Grundrisse (soweit vorhanden)

Besonderheiten beim Kauf von Wohnungs- / Teileigentum

- Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
Es handelt sich hier in der Regel um eine notarielle Urkunde. Der aktuelle Aufteilungsplan liegt regelmäßig in der Grundakte / Stammakte zum jeweiligen Grundstück im Grundbuch.
- Aktuelle Beschlüsse, insbesondere die Beschlussammlung
(Ist regelmäßig durch den Verkäufer vom WEG-Verwalter abzufordern.)
Bei der Beschlussammlung handelt es sich um eine seit 2007 verpflichtende Aufstellung aller Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft.
- die letzten 2 bis 3 Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne
- beantwortete Fragen des Verkäufers / WEG-Verwalters:
 - Bestehen Wohngeldrückstände?
 - Besteht ein Instandsetzungs- / Sanierungsbedarf?
 - Sind Sonderumlagen geplant?
 - Wie hoch ist die anteilige Instandhaltungsrückstellung für die Wohnung?

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte
☎ +49 30 200 75 90
Anwaltskanzlei Picaper
☎ +49 30 81 86 75 56
✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

Weitere Informationen

zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:
www.rechtsanwalt.immobilien



Generell: Das gilt es vor dem Kauf zu beachten!

Eine **Schadenersatzhaftung** des Grundstücksverkäufers tritt in der Regel nicht wegen abgebrochener Vertragsverhandlungen ein. Bei einer Finanzierung sollte deshalb die Möglichkeit des **Widerrufs des Kreditvertrages** bis zum Notartermin vorgesehen sein, um Schäden für Sie zu vermeiden.

Die Beauftragung eines **technisch versierten Dritten zur Prüfung** des Grundstückes / Hauses ist regelmäßig zwingend geboten. Insbesondere bei einer Eigentumswohnung ist zu beachten, dass Sie nicht nur Ihre Wohnung, sondern einen **Anteil am ganzen Haus** erwerben.

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte

☎ +49 30 200 75 90

Anwaltskanzlei Picaper

☎ +49 30 81 86 75 56

✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

Weitere Informationen

zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

www.rechtsanwalt.immobilien